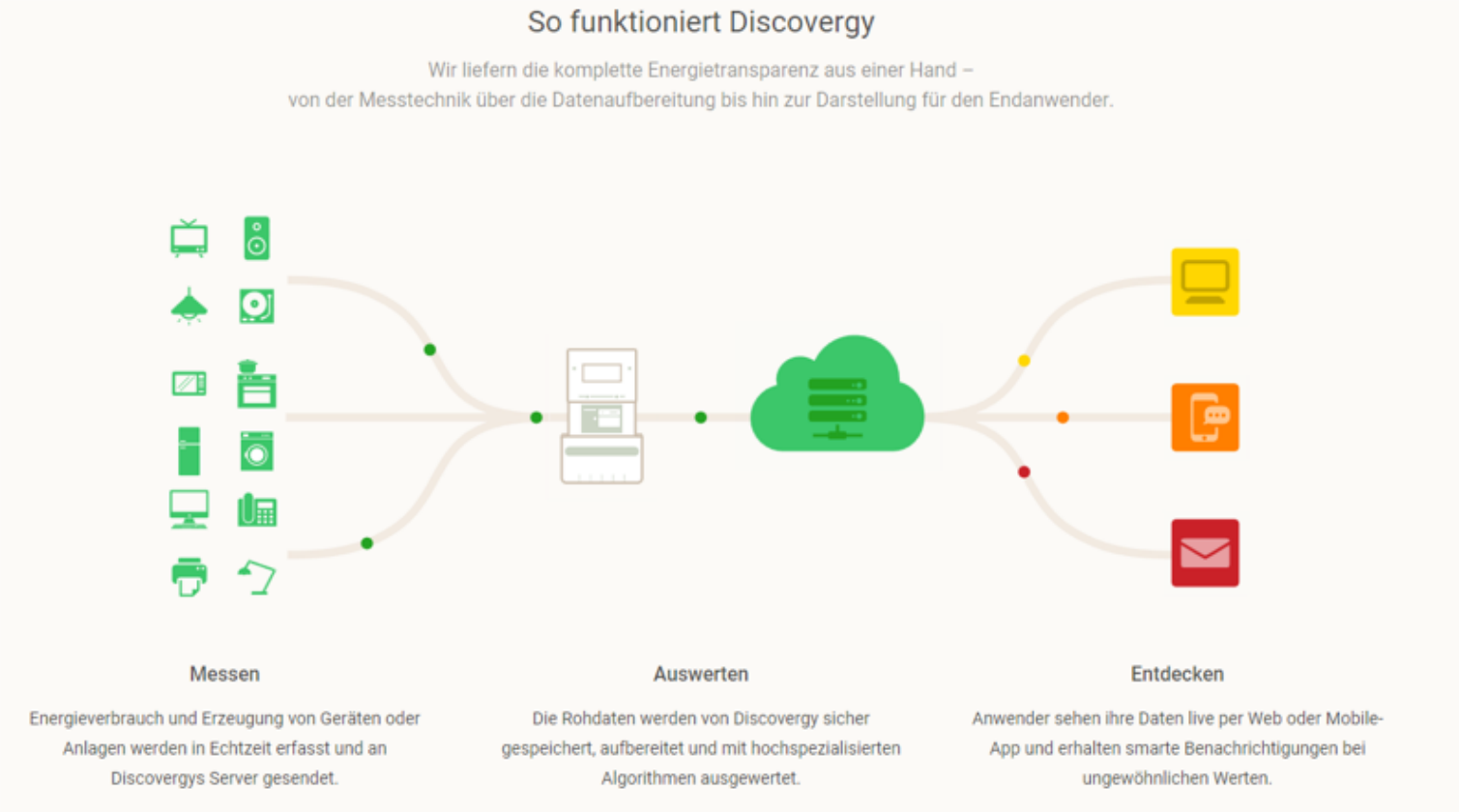
Energie / Umwelt

Schimmel vermeiden, Mieterstrom messen, alle Verbräuche verbrauchsgenau anzeigen – mit Smart Metering. So geht das!

Der Gesetzgeber hat der Digitalisierung auch in der Wohnungswirtschaft den Weg bereitet. Die Rollen von Vermietern, Verwaltern und Eigentümern ändern sich – und damit eröffnen sich den zukunftsorientierten Unternehmen der Branche zusätzliche Umsatzchancen einerseits und Einsparpotenziale andererseits. Voraussetzung dafür ist allerdings die Entscheidung für unabhängige Messstellenbetreiber wie Discovergy, die die notwendigen IT-Systeme bereitstellen.



Die schrittweise Einführung von intelligenten Messsystemen (Smart Metering) bildet die Grundlage für die Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft. Während die Skepsis gegenüber den Veränderungen bei Branchentreffen zu spüren ist, sind die Chancen, die sich daraus etwa im Bereich des Messwesens ergeben, nicht von der Hand zu weisen.

Eine der gesetzlichen Vorgaben besagt, dass der Anschlussnehmer – also der Vermieter oder Verwalter – ab 2021 den Messstellenbetreiber aussuchen darf. Bislang lag diese Entscheidung alleine beim Mieter, also beim Anschlussnutzer. Voraussetzung für die Auswahl des MSB durch den Anschlussnehmer ist, dass intelligente Messsysteme verbaut werden, die nicht nur Strom, sondern mindestens eine weitere Sparte (Gas, Fernwärme, Heizwärme) über das Smart-Meter-Gateway gebündelt auslesen können.

Wichtig bei den Bündelangeboten: Für die Anschlussnutzer darf die zentrale Auswahl des Messstellenbetreibers nicht mit Mehrkosten verbunden sein. Durch langfristige Rahmenverträge mit allen Mietparteien etwa, können die Kosten sogar sinken – und alle Seiten profitieren. Weitaus wertvoller: Wird ein Vertrag beispielsweise mit dem unabhängigen Messstellenbetreiber Discovergy geschlossen, erhält der Vermieter – unter Einhaltung der Datenschutzbestimmungen - Zugriff auf die kumulierten Verbrauchsdaten. Und damit lassen sich perspektivisch viele Prozesse vereinfachen, die Kommunikation mit den Mietern verbessern und letztlich sogar neue Geschäftsfelder erschließen.

Selbstabrechnung und Flatrate-Mieten

Die Daten können als Grundlage für verbrauchsscharfe, monatliche Nebenkostenabrechnungen mit den Mietern sein. Flatrate-Modelle, die Miete und Nebenkosten kombinieren, werden zur attraktiven Alternative – gerade in der Erwartung, dass Arbeitsplatz- und Ortswechsel immer häufiger werden, ein Vorteil für die Mieter, weil beispielsweise Anmeldevorgänge beim Strom- und Wasserlieferant wegfallen. Für die Vermieter und Verwalter werden Selbstabrechnungen mit Umsatzpotenzial vereinfacht.

Ist die IT-Grundlage gelegt, wird die Weiterentwicklung zum Mieterstrommodell auf Basis von Photovoltaik- oder KWK-Anlagen zur Eigenversorgung erleichtert. Denn das Web-Portal von Discovergy kann bei Anwendung eines geeigneten Messkonzepts nicht nur den Verbrauch der Mieter, sondern auch den Allgemeinstromverbrauch und die Energieerzeugung darstellen. Hieraus lassen sich Abrechnungsprozesse mit geringem Aufwand realisieren – und die gesetzlichen Vorgaben, die mit dem Mieterstromgesetz kommen, problemlos einhalten. Um die Immobilie attraktiv zu halten, können außerdem Car-Sharing-Modelle mit Elektroautos über den selbst erzeugten Eigenstrom integriert werden.

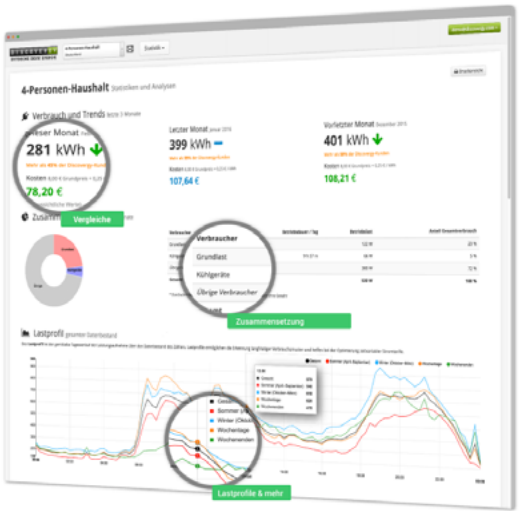
Mieter gewinnen mit dem Discovergy-Portal einen transparenten Überblick über ihren Strom-, Wasser- und Wärmeverbrauch. Im Schnitt sparen sie 10 bis 15 Prozent ihrer Energiekosten ein. Durch die Visualisierung in Echtzeit können sie Stromfresser erkennen und schnell auf zu hohe oder ungewöhnliche Verbräuche reagieren – und beispielweise defekte Haushaltsgeräte mit hohem Verbrauch reparieren oder ersetzen. Verhaltensänderungen, die zur Verbesserung der Energieeffizienz im Gebäude oder bei Mieterstrommodellen zu höheren Autarkiegraden führen, sind die Konsequenz.

Schimmel- und Feuchteschäden vermeiden

Entwickeln sich die Systeme im kommenden Jahrzehnt weiter, könnte sich dadurch auch die Schadenprävention mit den neuen Messsystemen verändern: Anhand der Verbrauchsdaten lassen sich über sogenannte NILM-Zähler Anomalien bei Heizungen oder beispielsweise überhöhte Verbräuche leicht erkennen und mit kurzer Reaktionszeit abstellen. Sollte ein Aufzug ausfallen, Zutrittssysteme Probleme bereiten oder das Licht in Allgemeinflächen defekt sein, könnte direkt ein Techniker informiert werden – und nicht erst dann reagiert, wenn sich verärgerte Mieter darüber beschweren.

Smart Meter im Bereich des Wasserverbrauchs helfen perspektivisch dabei, Gebäudeschäden zu verhindern, da etwa kleine, aber kontinuierliche Wasserverbräuche im Web-Portal auffallen und die Leckage-Suche frühzeitig beginnen kann. Auch Mieter können so unnötige Kosten künftig leicht vermieden. Denn oft wird im stressigen Alltag nicht bemerkt, wenn etwa die Toilettenspülung dauerhaft minimal läuft.

Mieter-Management verbessern



So wandelt sich die Kommunikation mit den Mietern von reaktiver Krisenkommunikation hin zu proaktiver Kommunikation: Bevor der Mieter überhaupt ein Problem erkennt, das ihn betrifft, wird er schon darüber informiert, dass es gelöst ist oder werden wird. Auch die Art der Kommunikation wandelt sich: Über ein Web-Portal oder ein anderes Display in der Wohnung lassen sich nicht nur die Energieverbräuche anzeigen, sondern auch ganz spezifische und individuelle Mieter-Inhalte anbieten: So könnte beispielsweise die Terminabsprache mit dem Handwerker direkt über diese Schnittstelle abgewickelt werden.

Heutzutage sind 50 Prozent der Mieter im örtlichen Grundversorgungstarif. Daher wird es zunehmend lukrativ für Wohnungsunternehmen, ihre eigenen Energietöchter zu gründen, selbst zum Energieversorger zu werden und eigene Stromtarife anzubieten. Neben Einnahme-Möglichkeiten entstehen so weitere Vorteile: Die aufwändige und teure Abrechnungskommunikation zwischen Verwalter und Energieunternehmen im Fall von Leerstand fällt weg. Dadurch wird der Arbeitsaufwand reduziert und der Cash Flow verbessert. Discovergy ist in den letzten Jahren zu einem der führenden, unabhängigen Messstellenbetreiber mit umfassendem Smart Metering-Leistungsspektrum gereift. Um den Zählerumbau auch im großen Maßstab realisieren zu können, wurde ein bundesweit umspannendes Partnernetzwerk bestehend aus Elektrikern aufgebaut. Mehr als 20.000 intelligente Stromzähler betreibt das Unternehmen heute als wettbewerblicher Messstellenbetreiber. Für große Verbraucher ist ein intelligenter Stromzähler mit Registrierender Leistungs-Messung (RLM) vorhanden. Der Klassiker ist der Standardlastprofil-Zähler (SLP), der den alten, mechanischen Analogzähler („Ferraris-Zähler“) ersetzt. Er kann als Bezugszähler, Zweirichtungszähler, Zweitarifzähler oder Lieferzähler ohne Rücklaufsperre eingesetzt werden (60 oder 100 Ampere). Die Digitalisierung des Messwesens ist für die Wohnungswirtschaft eine gewaltige Herausforderung – Lösungsanbieter wie Discovergy, die bereits breite Erfahrungen etwa mit Mieterstrommodellen und ein umfassendes Leistungsspektrum aufweisen – können eine echte Alternative bei der Umstellung der IT-Systeme sein. Gelingt der Sprung ins digitale Zeitalter ergeben sich für die Wohnungsunternehmen erhebliche Chancen – bis hin zu erweiterten Geschäftsmodellen.

Martin Jendrischik

https://discovergy.com